Ministère de l'Emploi, du Travail
et de la Cohésion Sociale

Le Ministre délégué au Logement
et à la Ville

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Le

127 rue de Grenelle 75700 Paris 07 SP
Téléphone : 01 42 19 20 21

Madame la Présidente,

Vous avez bien voulu appeler mon attention sur les conditions de réalisation des opérations financées à l'aide d'un prêt social de location-accession (PSLA). Je vous remercie pour les propositions que vous formulez afin d'encourager le développement de cette forme d'accession sociale à la propriété.

Vous attirez, tout d'abord, mon attention sur les avantages fiscaux auxquels le PSLA ouvre droit. Les logements financés à l'aide de ce prêt donnent lieu à l'application d'un taux réduit de TVA et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans. Ces avantages sont applicables aux logements ayant fait l'objet d'une livraison à soi-même par l'opérateur comme aux logements acquis auprès d'un constructeur. Je partage votre analyse quant à la nécessité d'apporter une clarification sur ce point dans les articles du code général des impôts instituant ces avantages fiscaux. Des dispositions seront intégrées à cet effet dans le projet de loi « Habitat pour tous » qui sera présenté prochainement en Conseil des ministres.

Par ailleurs, je tiens à vous assurer que la non-consommation de l'ensemble des agréments initialement réservés pour une opération de location-accession n'est pas un motif de remise en cause des avantages fiscaux pour tous les logements de l'opération concernée. Les avantages fiscaux sont, en effet, confirmés logement par logement et sont définitivement acquis pour chaque logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession conforme à la réglementation du PSLA.

De façon générale, je souhaite que l'instruction des demandes de PSLA soit simplifiée. Comme vous le soulignez, la présentation de l'avis du service des domaines et du permis de construire, au stade de la demande d'agrément, se justifie bien davantage pour les opérations locatives sociales que pour celles financées à l'aide d'un PSLA. Ces deux documents ne seront donc plus exigés dans les dossiers de demande d'agrément à déposer auprès des directions départementales de l'équipement. En outre, certaines pièces, telles que les statuts de l'opérateur, ne seront demandées qu'une seule fois par chaque service instructeur, lors de la première demande d'agrément.

Par ailleurs, pour faciliter la programmation des opérations de location-accession, les directions départementales de l'équipement donneront, en début d'année, un accord de principe sur une liste d'opérations, comme elles le font dans le secteur locatif social.

Les instructions correspondantes seront données, par voie de circulaire, aux services déconcentrés de l'Etat chargés d'examiner les demandes d'agréments PSLA.

Madame Marie-Noëlle LIENEMANN
Présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM
14, rue Lord Byron
75384 PARIS cedex 08

Le Gouvernement attache une grande importance à ce que les ménages disposant de ressources modestes puissent réaliser le projet d'accession à la propriété de leur choix. C'est pour cette raison que le Gouvernement a étendu, à ma demande, le prêt à 0% à l'acquisition de logements anciens sans condition de travaux. Les premiers résultats qui me parviennent montrent que, grâce à cette décision, les ménages à revenus modestes ont à nouveau la possibilité de devenir propriétaires d'un logement en centre-ville. Le développement de la location-accession pour l'acquisition de logements anciens permettrait effectivement de mieux accompagner les ménages dans leur projet. Ces opérations peuvent d'ores et déjà être menées dans le cadre d'un contrat de location-accession classique et d'un nouveau prêt à 0% conclu, sous conditions de ressources, par l'accédant au moment de la levée d'option. L'ouverture aux acquisitions dans l'ancien du PSLA, dont les avantages sont essentiellement destinés au logement neuf, ne permettrait pas de réaliser ces opérations dans de meilleures conditions.

Vous m'interrogez également sur la possibilité, pour un ménage, de cumuler un PSLA transféré à l'issue de la phase locative avec un prêt conventionné pour financer l'acquisition du logement. Je vous confirme qu'un tel plan de financement peut parfaitement être proposé aux locataires-accédants lorsqu'ils lèvent l'option sur leur logement.

Vos propositions concernant les conditions de ressources du PSLA ont également recueilli toute mon attention. Afin de donner une plus grande cohérence à l'ensemble des dispositifs destinés à aider l'accession sociale à la propriété, les plafonds de ressources du PSLA sont ceux du prêt à l'accession sociale et sont vérifiés selon des modalités similaires. J'ai demandé à mes services, en lien avec ceux du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie, d'étudier d'éventuelles adaptations de façon à mieux tenir compte des spécificités des opérations de location-accession.

Je suis convaincu, comme vous, qu'il est indispensable d'encourager la mise à disposition de terrains à prix maîtrisés pour accroître l'offre de logements accessibles aux ménages disposant de ressources modestes. Une partie importante du projet de loi « Habitat pour tous » sera donc consacrée à des mesures fortes en faveur de la libération du foncier. Par ailleurs, le Gouvernement souhaite que l'Etat se montre exemplaire dans ce domaine. La loi de programmation pour la cohésion sociale donne ainsi la possibilité à l'Etat de vendre des terrains lui appartenant à un prix inférieur à l'évaluation du service des domaines, pour permettre la réalisation de logements. Dans le cadre des projets de maisons à 100 000 euros, les collectivités territoriales pourront également s'engager en faveur de l'accession sociale à la propriété par la mise à disposition de terrains. Le Gouvernement élabore un mode d'emploi qui fournira aux élus les éléments juridiques et financiers nécessaires pour réussir ces opérations dans leur commune, en particulier grâce au dispositif de location-accession sociale.

Je me félicite de l'implication des sociétés coopératives d'habitations à loyers modérés dans le développement de cette forme d'accession à la propriété. Les contrats d'objectifs conclus avec les bailleurs sociaux permettront de trouver des partenariats entre les organismes HLM d'un même territoire afin d'atteindre plus facilement l'objectif national de 10 000 logements financés à l'aide d'un PSLA en 2005. Les opérateurs de location-accession pourront notamment conclure des accords avec des organismes contrôlant un parc locatif social important afin d'être en mesure de proposer les solutions de relogement les plus adaptées en cas de mise en jeu des garanties auxquelles ouvre droit le PSLA.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes hommages.

Bien cordialement

Marc-Philippe DAUBRESSE